

敷金

賃貸借終了時に清算



敷金とは、建物賃貸借契約に付随して借主が貸主に交付する金銭で、借主が建物を明け渡すまでの間に生じた賃料その他建物賃貸借契約により貸主が借主に

対して取得する一切の債権を担保することを目的とするものです。貸主は、契約終了時に滞納家賃、現状回復費用などを敷金と相殺したうえで、残額を借主に返還します。

賃貸借継続中に賃料支払が滞った場合に、貸主からは未払賃料の支払に敷金を充当することができますが、借主から充当させることはできません。

賃貸借終了時に返還される敷金の額につき、借主が負うべき原状回復義務の範囲との関係で問題が生じます。クロスの日焼けや壁の画びょうの穴といった、社会生活上の通常の使用により生じる建物の劣化や価値の減少（通常損耗）分についてまで借主が責任を負うのか、また、通常損耗とはどのような範囲なのかについて明確な規定がないからです。

判例は、通常損耗が生ずることは賃貸借契約の締結時に当然に予定されており、一般的に減価償却費や修繕費等の必要経費を折り込んで賃料の額が定められるものであって、通常損耗の回復が賃借人の現状回復義務に含まれるとすると、賃借人にとって予期しない特別の負担を課されることになるから、特約がある場合を除いて原状回復義務に通常損耗の回復義務は含まれないとしています（最高裁平成17・12・16）。したがって、特約のない限り貸主が通常損耗の回復費用を敷金と相殺することは認められないと解されます。

貸主や借主が変わる場合には、敷金の承継の問題が生じます。

賃貸建物の譲渡などにより貸主が変わる場合、借主が賃借権を新貸主に対抗できるときは、新貸主は当然に敷金返還債務を承継しますが、承継されるのは借主が旧貸主に対して負う債務額を控除した範囲においてのみとするのが判例です（最高裁昭和44・7・17）。

他方、貸主の承諾のある賃借権の譲渡などにより借主が変わった場合、旧借主が新借主の債務を担保する特約をしたり、旧借主が新借主に敷金返還請求権を譲渡したという特段の事情がない限り、旧借主から新借主に敷金は承継されないとするのが判例です（最高裁昭和53・12・22）。そのため、貸主は、賃借権の譲渡の承諾をする場合には旧借主と敷金承継の特約をするか、新借主からあらためて敷金の提供をうけておく必要があります。